

PA e cittadini auspicano più progetti, le imprese temono lo stop delle vendite e di nuovi cantieri

EDILIZIA SOCIALE, CHE REBUS

I possibili effetti dell'estensione dell'Ers obbligatoria a Milano

DI SERGIO GOVERNALE

La rigenerazione urbana all'interno di un'area come quella della città metropolitana di Milano non è necessariamente inconciliabile con un'edilizia residenziale sociale (Ers) obbligatoria, ma evidentemente occorre applicare alcune cautele. Gli esempi sfortunati non mancano: a Barcellona, per esempio, il 30% di Ers obbligatoria su tutti i progetti, a prescindere dalle superfici, ha finito per bloccare il mercato immobiliare. Occorre trovare dunque un giusto equilibrio, offrendo incentivi a chi realizza l'Ers e riducendo, se non addirittura annullando, gli oneri di urbanizzazione. Altrimenti, addio ai nuovi investimenti residenziali e, di conseguenza, sia alla rigenerazione urbana che all'Ers.

LE POSSIBILI MISURE DEL PGT

Proprio a Milano è in corso di revisione il Pgt-Piano di governo del territorio e si discute di una possibile estensione della quota di Ers obbligatoria



Edoardo De Albertis
Borio Mangiarotti

(attualmente pari al 40% per i progetti con superficie superiore ai 10mila metri quadrati) ai progetti di superficie compresa tra i 5mila e i 10mila mq. Il timore espresso dalle imprese è che questa ipotesi possa indurre i proprietari dei terreni o degli immobili a non vendere più ai costruttori che devono edificare o riqualificare, o a rinviare la vendita in attesa di tempi migliori come l'elezione di una nuova giunta comunale, poiché la percentuale obbligatoria di Ers implica una diminuzione del valore del cespite. Con il rischio di paralizzare così il comparto, sul quale già pesano costi in crescita dovuti al rialzo dei tassi d'interesse, ai rincari di energia e materie prime nell'ordine del 30-40% e all'aumento degli oneri di urbanizzazione per rimpinguare le casse comunali.

Lo pensa, per esempio, Edoardo De Albertis, a.d. di Borio Mangiarotti, secondo il quale

una previsione di questo tipo rischierebbe di dare il colpo di grazia al mercato immobiliare milanese. I proprietari di aree o immobili, spiega il manager, «vedrebbero svilito il valore fondiario dei loro cespiti del 30-40%, con il risultato che, chi non si trovasse in situazione di necessità, non venderebbe più il proprio immobile. Tra l'altro, immobili su cui sono state regolarmente pagate copiose imposte nel corso del tempo. La conseguenza di tutto ciò sarebbe un crollo dei nuovi investimenti residenziali con fortissimi impatti sulla rigenerazione urbana di aree periferiche e degradate, sull'efficiamento energetico di vecchi edifici e sugli obiettivi di sostenibilità ambientale. Se le nuove transazioni rimangono a zero, anche la realizzazione di Ers resta al palo».

LA SOLUZIONE NEI PREMI VOLUMETRICI?

De Albertis non esita a sottolineare «una forte preoccupazione sulla tenuta del mercato residenziale», perché ormai da qualche mese l'assorbimento di nuovi alloggi si è fortemente ridimensionato. «Il costo del debito per le famiglie è salito dall'1% a oltre il 4% e anche i prezzi degli appartamenti sono aumentati, a causa dell'incremento del costo delle materie prime destinate alla costruzione e dell'aumento degli oneri di urbanizzazione recentemente imposto dal Comune», ricorda De Albertis.

Come uscirne, allora? «Offrendo incentivi a chi realizza Ers e non penalizzazioni»,

suggerisce l'amministratore delegato di Borio Mangiarotti. «Sarebbero necessari premi volumetrici per chi deve realizzare Ers e non che la stessa vada a erodere la potenzialità edificatoria che un'area esprime. Ci dovrebbe inoltre essere un'esenzione totale dal pagamento degli oneri di urbanizzazione. Milano deve cominciare a ragionare in ottica di città metropolitana: solo l'allargamento dei suoi confini, la creazione di nuove centralità, l'investimento sui mezzi di trasporto possono rendere attraenti nuove aree di espansione dove offrire alloggi a prezzi sostenibili». Anche perché l'investimento immobiliare in Ers ha marginalità negative. «Bisogna assolutamente offrire incentivi volumetrici a chi la realizza. Solo con un'area comprata a zero euro e l'annullamento degli oneri di urbanizzazione l'investimento in Ers può avere una sua sostenibilità», sostiene De Albertis.

PER UN'ALLEANZA CON LA PA

Francesca Zirnststein, direttore generale di Scenari Immobiliari, avverte che gli operatori, come i fondi im-

mobiliari, «sono preoccupati da quelle che saranno le modifiche che verranno inserite all'interno del nuovo piano regolatore sul residenziale». Bisogna pertanto evitare che il rischio, il peso, finisca tutto sulle spalle degli operatori che sviluppano un bene o che fanno rigenerazione. Quindi, come si può affrontare e cercare di minimizzare questo rischio, si chiede l'esperta, visto che la Pubblica amministrazione evidenzia la necessità di sviluppare edilizia che sia sostenibile per famiglie a reddito normale, ovvero a reddito medio, la



Francesca Zirnststein
Scenari Immobiliari

cosiddetta fascia grigia? «Per prima cosa», sostiene Zirnststein, «sarebbe utile avere come obiettivo la costruzione di un glossario comune, che non consideri solo i termini e gli obiettivi specifici della parte social del residenziale, ma anche del residenziale in generale. In secondo luogo, ma forse ancora più importante all'interno degli obiettivi del piano regolatore, sarebbero da estendere le caratteristiche del mondo dei servizi e della loro funzione anche a questo tipo di residenzialità. E questo vorrebbe dire, per esempio, avere degli sconti in termini di superfici. Una superficie che viene sviluppata come superficie di social housing non dovrebbe essere computata

all'interno delle superfici complessive, dovrebbe cioè avere uno sconto in termini di oneri e un accorciamento dei tempi burocratici e di conseguenza una diminuzione del rischio». Per il direttore generale di Scenari Immobiliari, gli operatori dovrebbero in sostanza avere un sostegno da parte della Pubblica amministrazione nel riuscire a risolvere nel tempo minore possibile tutte le difficoltà che possono incontrare in un'operazione di sviluppo di valorizzazione e di rigenerazione urbana.

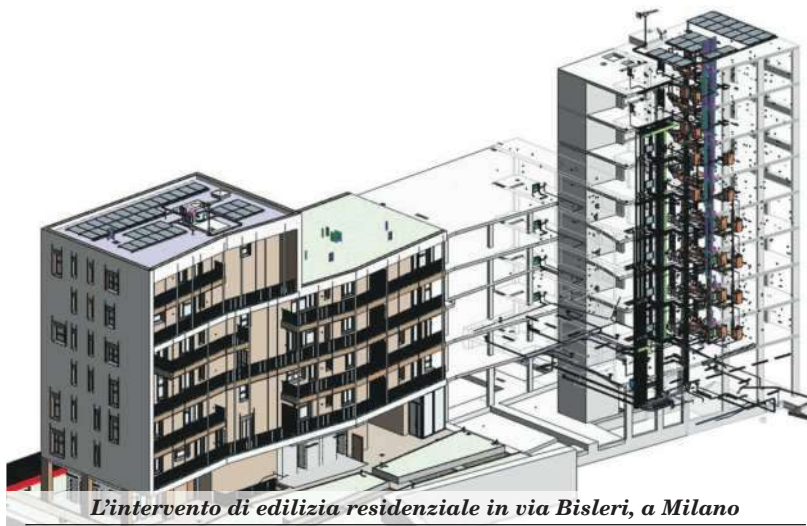
RIGENERAZIONE NON SIA SOSTITUZIONE

Dello stesso avviso Alessandro Maggioni, presidente



Alessandro Maggioni
Consorzio Cooperative
Lavoratori

del Consorzio Cooperative Lavoratori, promosso dalle Acli e dalla Cisl milanesi. «Oggi il nodo che può frenare la rigenerazione è dato da un lato dai costi di costruzione e, dall'altro, dalle procedure spesso farraginose. Se vi fosse una certezza circa i processi di bonifica delle aree e tempi certi per definire progetti e processi, penso che si sarebbe già a buon punto. La mia convinzione è che l'Ers non sia un fattore penalizzante la rigenerazione urbana, ma al contrario un fattore che rende la stessa rigenerazione migliore. Oggi troppo spesso la rigenerazione urbana procede di pari passo con fenomeni di vera e propria sostituzione sociale che rendono le città inabitabili per i più, che non sono solo i poveri, ma sono i lavoratori che mandano avanti la macchina urbana. Serve, come in ogni cosa, il giusto equilibrio o, per dirla in altro modo, un 'dirigismo responsabile'. È chiaro che chi amministra una città dell'Occidente capitalista, sia che lo faccia da sinistra sia che lo faccia da destra, se ha un po' di sale in zucca si deve porre l'interrogativo circa gli esiti della traiettoria di sviluppo urbano in cui vige la polarizzazione tra vincenti e soccombenti o, per dirla secca, tra ricchi e poveri». (riproduzione riservata)



L'intervento di edilizia residenziale in via Bisleri, a Milano



Il modello del complesso Ers Bistolfi 31 nel quartiere Ortica